

IMPOSTE FISSE PER LE VENDITE GIUDIZIARIE DI IMMOBILI

L'art. 16 del decreto-legge 14 febbraio 2016, n. 18 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale serie generale n. 37 del 15 febbraio 2016 “Modifica alla disciplina fiscale dei trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie”, stabilisce che:

1. Gli atti e i provvedimenti recanti il **trasferimento della proprietà** o di diritti reali su beni immobili emessi **nell'ambito di una procedura giudiziaria** di espropriazione immobiliare di cui al libro III, titolo II, capo IV, del codice di procedura civile, ovvero di una procedura di vendita di cui all'articolo 107 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, sono assoggettati alle **imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro** ciascuna **a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro due anni.**

2. Ove non si realizzi la condizione del ritrasferimento entro il biennio, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si applica una **sanzione amministrativa del 30 per cento** oltre agli interessi di mora di cui all'articolo 55, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Dalla scadenza del biennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria.

3. Le disposizioni del presente articolo hanno effetto per gli atti emessi dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento **fino al 31 dicembre 2016**.

ALIQUOTA TERRENI AGRICOLI

L'aliquota dell'imposta di registro per la vendita di terreni agricoli è stata elevata dal 12% al **15%**.

IMU - TASI

ARTICOLO 1 COMMI 10/16

LEGGE 208/2015

1° CASA - utilizzata direttamente dal proprietario **ESENTE**.

- concessa in comodato a parenti in linea retta entro 1° grado (quindi solo a favore del proprio figlio o dei propri genitori **RIDOTTA DEL 50%**)
- abitazioni concesse in locazione a canone concordato **RIDOTTA DEL 25%**

CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI COMODATO:

1 – deve essere registrato (Euro 200,00 imposta fissa)

2 – utilizzo da parte del comodatario come propria abitazione principale

3 – non deve appartenere alle categorie A/1 – A/8 – A/9

4 – il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, non deve possederne altri su tutto il territorio nazionale all'infuori di quello destinato a propria abitazione principale.

AGEVOLAZIONE 1° CASA

ARTICOLO 1 COMMA 55

LEGGE 208/2015

E' stata introdotta la possibilità, in presenza di tutte le altre condizioni previste per l'acquisto della prima casa, di procedere all'acquisto **AGEVOLATO** di una nuova abitazione, a condizione di cedere, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, la precedente abitazione acquistata con le agevolazioni **ENTRO UN ANNO** dalla data dell'atto di acquisto.

In caso di mancata cessione entro l'anno si dovrà pagare la differenza di imposta, oltre al 30% di penale e relativi interessi (la decadenza dai benefici fiscali si ripercuote anche sull'eventuale mutuo collegato – imposta del 2% in luogo dello 0,25%).

E' data facoltà di evitare la sanzione del 30% se il contribuente, entro i termini previsti per l'accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate, si autodenuncia analogamente a quanto concesso per il mancato trasferimento della residenza nei 18 mesi o nel caso di vendita infra quinquennale senza riacquisto successivo entro un anno.

La norma fa riferimento alla sola imposta di registro, ma si ritiene (secondo quanto risposto da Telefisco), estesa anche alle vendite soggette ad IVA ed all'agevolazione della prima casa prevista per donazioni e successioni.

IOTESI CURIOSA:

- possiedo un immobile **acquistato con le agevolazioni** nel comune in cui risiedo, ne posso acquistare un altro, sempre agevolato, riservandomi di vendere il precedente immobile entro un anno dal nuovo acquisto;
- possiedo un immobile **acquistato senza agevolazioni** nel comune in cui risiedo, non posso sfruttare la nuova normativa, DEVO PRIMA AVER VENDUTO.

CREDITO DI IMPOSTA

Telefisco ha sciolto dubbio interpretativo ammettendo la possibilità di utilizzare il credito di imposta subito in sede di acquisto del nuovo immobile.

CASISTICA PARTICOLARE CON RIFERIMENTO ALLE AGEVOLAZIONI PER LA PRIMA CASA

1 – Il mancato trasferimento entro 18 mesi della residenza non comporta la perdita dei benefici se dipende da causa di forza maggiore non imputabili al contribuente ed imprevedibili (es: cantiere bloccato, mancato sfratto per morosità, manca liberazione dell'immobile, ecc.).

2 – In caso di vendita infraquinquennale dell'immobile agevolato è ritenuto valida ai fini del mantenimento delle agevolazioni sia la dismissione che l'acquisizione a titolo gratuito:

- acquisto prima casa → donazione → riacquisto a titolo oneroso
- acquisto prima casa → donazione → riacquisto a titolo gratuito
- acquisto prima casa → cessione onerosa → riacquisto a titolo oneroso

- 3** – L'utilizzo del credito di imposta è sempre ammesso anche se il riacquisto della prima casa avviene a titolo gratuito.
- 4** – In caso di vendita infraquinquennale ai fini del mantenimento delle agevolazioni non rileva il preliminare anche se trascritto.
- 5** – In caso di vendita infraquinquennale non decade dalla agevolazione il coniuge che cede l'immobile a seguito di sentenza di separazione o di divorzio.
- 6** – Coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni per poter beneficiare entrambi delle agevolazioni fiscali devono intervenire entrambi all'atto della compravendita.
- 7** – In caso di inidoneità della propria abitazione è ammesso l'acquisto di una nuova abitazione chiedendo nuovamente le agevolazioni per la prima casa sul nuovo acquisto senza aver venduto la precedente.
- 8** – Accorpamento di un'altra porzione immobiliare alla propria casa agevolazione spetta se accorpamento e relativa fusione catastale vengono effettuate entro tre anni.

CREDITO DI IMPOSTA

- 1** – Il credito di imposta può essere detratto solo nei limiti dell'imposta dovuta, ma ora, cambiando l'orientamento precedente, l'Agenzia delle Entrate consente che l'eventuale eccedenza sia utilizzata in detrazione sulla denuncia dei redditi.
- 2** – Una recente sentenza di cassazione ha stabilito la legittimità dell'uso ripetuto del credito di imposta.

ESEMPIO DI CREDITO DI IMPOSTA RIPETUTO

1° Acquisto prima casa con corresponsione di un'imposta di registro di Euro 3.000,00

2° vende e Riacquista prima casa con un'imposta di registro di Euro 3.600,00

Utilizzo credito di imposta per Euro 3.000,00 corrisposti Euro 600,00

3° rivende e Riacquista prima casa con un'imposta di registro di Euro 4.000,00

Utilizzo credito di imposta per Euro 3.600,00 corrisposti Euro 400,00

DETRAZIONE 50% IVA

ARTICOLO 1 COMMA 56

LEGGE 208/2015

E' prevista la possibilità di detrarre il 50% dell'IVA pagata per l'acquisto di una abitazione in classe energetica A o B dall'IRPEF lorda ripartita in dieci quote costanti la prima nell'esercizio in cui viene fatto il pagamento e le restanti nei nove esercizi successivi.

CONDIZIONI:

- l'acquisto deve avvenire tra il 1° gennaio ed il 31 dicembre 2016;
- l'immobile deve essere acquistato direttamente dal costruttore per case nuove o oggetto di integrale ristrutturazione (escluse le vendite di immobili per i quali l'impresa ha eseguito solo lavori di recupero);
- non rileva se la vendita viene effettuata oltre i cinque anni dalla fine lavori o se l'immobile era stato precedentemente locato;
- vale il principio di cassa per cui è detraibile solo l'IVA versata nel corso del 2016.

- IVA pagata nel 2015 e atto nel 2016 non è detraibile;
- IVA pagata del 2016 e atto nel 2017 non è detraibile.

Si ritiene che la detrazione spetti solo al primo acquirente, che mantiene il diritto alla detrazione anche in caso di successiva rivendita; non ritengo trasmissibile la detraibilità al successivo acquirente come avviene per gli altri incentivi fiscali.

AL RIGUARDO SOTTOLINEO LA NECESSITA' DI VERIFICARE IN SEDE DI TRATTATIVE IMMOBILIARI E SUCCESSIVI ATTI DI VENDITA SE LE VARIE DETRAZIONE FISCALI (ED IN PARTICOLARE I CONTRATTI CON IL GSE) VENGANO PASSATE AL SUCCESSIVO ACQUIRENTE O SI VUOLE CHE PERMANGANO IL CAPO AL VENDITORE, IN QUESTO CASO SI DEVE ESPRESSAMENTE DICHIARARLO NELL'ATTO DI VENDITA, in caso contrario passano automaticamente in capo all'acquirente (fanno eccezione i contratti in essere con il GSE).

LEASING ABITATIVO

ARTICOLO 1 COMMI 82/84

LEGGE 208/2015

La norma è limitata al periodo 1° gennaio 2016 – 31 dicembre 2020

CONDIZIONI:

- immobile di civile abitazione, nuovo, usato o da costruire;
- destinato ad abitazione principale;
- facoltà (non obbligo) di riscatto;
- escluse abitazioni categorie A/1 – A/8 – A/9
- possidenza requisiti 1° casa (dichiarati dall'utilizzatore in sede di acquisto da parte della società di leasing); questione: in linea teorica è ammessa anche la possibilità di dichiarare di voler vendere il proprio immobile entro un anno dall'acquisto, ma se poi non si vende cosa ne è del contratto di leasing? Ritengo che resti valido salvo la corresponsione di una maggiore imposta (sul punto però aspetto le circolari interpretative).

TRATTAMENTO FISCALE:

Acquisto e riscatto:

- imposta di registro 1,5%, ipo-catastali 50,00 + 50,00 fisse;
- se soggetto IVA 4%, registro e ipo-catastali tre fisse da 200,00 Euro;
- sui canoni: 2% imposta registro;
- riscatto: registro e ipo-catastali tre fisse da 200,00 Euro.

Detrazioni:

- detrazione irpef: 19% di tutti i costi sostenuti fino ad un massimo di Euro 8.000,00 annui;
- detrazione irpef: 19% del canone di riscatto fino ad un massimo di Euro 20.000,00;

a condizione che AL MOMENTO DELL'ACQUISTO l'utilizzatore sia under 35 anni con un reddito inferiore a 55.000,00 Euro e non possieda alcun immobile a destinazione abitativa, per gli over 35 spettano le stesse detrazioni ma ridotte alla metà.

E' evidente come tali detrazioni siano maggiori rispetto ad un mutuo dove la detrazione riguarda solo gli interessi e con un limite massimo di Euro 4.000,00 all'anno.

CREDITO DI IMPOSTA derivante dalla vendita di precedente abitazione si ritiene sia utilizzabile.

CONDIZIONI DI FAVORE:

- in caso di fallimento della società di leasing i pagamenti effettuati non sono soggetti a revocatoria il contratto continua normalmente,
- l'utente, in caso di perdita del posto di lavoro indipendente dalla propria volontà, ha diritto di chiedere la sospensione del pagamento dei canoni per una sola volta e per non più di 12 mesi;
- l'inadempimento da parte dell'utente comporta la procedura di sfratto;
- in caso di inadempimento dell'utente è escluso l'arricchimento della società di leasing in quanto il ricavato dalla rivendita dell'immobile deve essere utilizzato per pagare i canoni ancora dovuti, ma l'eventuale eccedenza va corrisposta all'utente.

CESSIONE DEL CONTRATTO:

In caso di cessione del contratto di leasing da parte dell'utilizzatore:

- il contratto è soggetto ad imposta di registro dell'1,5% se per cessionario è prima casa, del 9% in caso contrario;
- la base imponibile è data dal corrispettivo pattuito per la cessione, più il residuo capitale dei canoni ed il prezzo di riscatto.

RESPONSABILITA' PER IMPOSTE IN CASO DI CESSIONE D'AZIENDA

ARTICOLO 1 COMMA 133

LEGGE 208/2015

L'entrata in vigore di detta norma inizialmente prevista per il 1à gennaio 2017 è stata anticipata al 1° gennaio 2016.

Prevede la responsabilità solidale del cessionario di azienda nei debiti erariali del cedente, se contratti in riferimento all'esercizio dell'azienda o del ramo d'azienda ceduto.

Si deve trattare di debiti erariali o di sanzioni riferibili alle violazioni commesse nell'anno in cui è avvenuta la cessione e nei due anni precedenti, constatati dall'ufficio anche se eventualmente non ancora contestati al cedente (il quale quindi potrebbe essere anche all'oscuro della avvenuta constatazione da parte dell'ufficio).

Si può trattare anche di debiti per violazioni o sanzioni anche pregresse rispetto ai due anni precedenti, purché già irrogate e contestate in tale medesimo periodo al contribuente cedente.

La norma si applica alle cessioni di azienda avvenute a qualsiasi titolo, escluse solo quelle realizzate nell'ambito di procedure concorsuali.

LIMITAZIONI

- L'Amministrazione finanziaria ha l'obbligo di preventiva escussione del patrimonio del cedente;
- il cessionario/donatario risponde di tali passività nei soli limiti del valore dell'azienda ceduta (quindi del prezzo di vendita);
- il cessionario ha la possibilità di richiedere agli uffici dell'amministrazione finanziaria il rilascio di un certificato sull'esistenza di contestazioni in corso e di quelle già definite per la quali i debiti non siano stati soddisfatti.

Tale certificato, sia qualora risulti negativo, sia quando non venga rilasciato entro 40 giorni dalla richiesta, ha pieno effetto liberatorio del cessionario.

RIDETERMINAZIONE VALORE TERRENI

ARTICOLO 1 COMMI 887/888

LEGGE 208/2015

Prorogata la possibilità di affrancare le plusvalenze derivanti dalla vendita di terreni o della loro volumetria posseduti alla data del 1° gennaio 2016, mediante perizia asseverata con giuramento da tecnico abilitato, **ENTRO IL 30 GIUGNO 2016**.

Aliquota 8% - possibilità di pagamento in tre rate annuali scadenti il 30 giugno 2016 (senza onere di interessi), 30 giugno 2017 e 30 giugno 2018, maggiorate di un interesse del 3% annuo.

PERIZIE PRECEDENTI:

- può essere rifatta rivalutando maggiormente il valore precedente con corresponsione della differenza tra quanto versato in sede della precedente perizia e quanto dovuto (8%) in base alla nuova perizia;

- può essere rivista al ribasso (se conviene) sempre con corresponsione della differenza di imposta se dovuta.

La **PERIZIA** può essere redatta e asseverata anche successivamente all'atto di vendita se fatta ovviamente entro il 30 giugno 2016.

Per poter usufruire della affrancazione delle plusvalenze sulla base della perizia è necessario che nell'atto di vendita il prezzo dichiarato sia uguale o superiore al valore di perizia.

E' ammessa la possibilità di dichiarare un prezzo di compravendita inferiore ma chiedere di pagare l'imposta di registro sul **VALORE DELLA PERIZIA** (una sorta di meccanismo simile al prezzo-valore).

UTILIZZO CONTANTE

ARTICOLO 1 COMMA 898

LEGGE 208/2015

Elevata soglia utilizzo contante da Euro 999,99 a **Euro 2.999,99**

La norma vale solo per il denaro non ad esempio per i libretti al portatore il cui limite resta fissato a Euro 999,99.

Non si viola la norma se si effettua un pagamento di 2.999,97 mediante consegna di tre libretti al portatore da Euro 999,99 ciascuno.

La norma **NON E' RETROATTIVA** non vale pertanto se riferita a pagamenti anteriori al 1° gennaio 2016.

Il limite vale anche per pagamenti frazionati se riferiti ad un'unica operazione o transazione.

